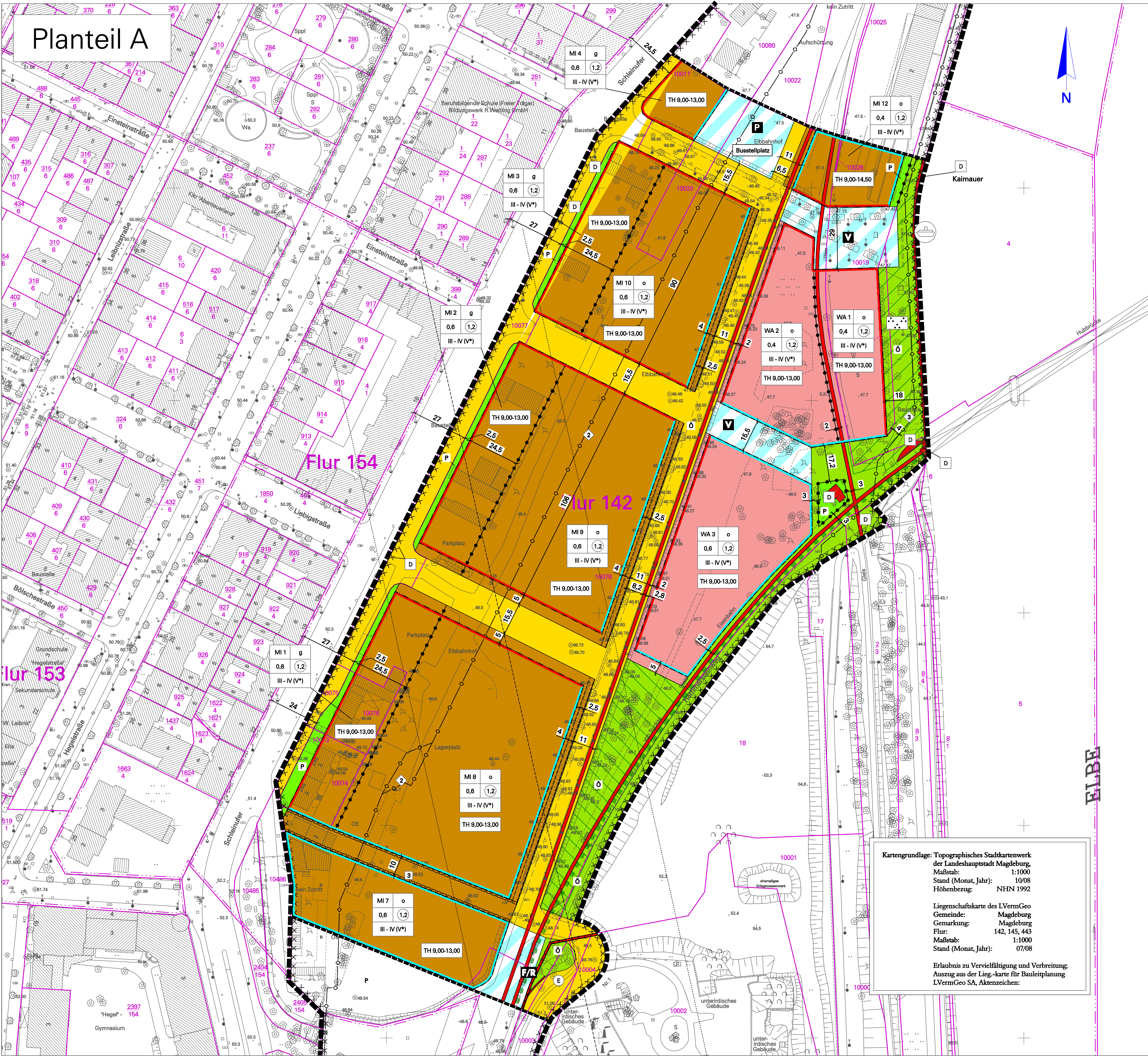




Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,4

1,2

1,2 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)

III - IV (V*)

III-IV (V*) = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, 5. Vollgeschoss als Staffelfgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

TH 9,00-15,00

TH ... = Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr.1 i. V. mit § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentlicher Parkplatz

V

Verkehrsberuhigter Bereich

A

Fußgängerbereich

F/R

Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Ö

öffentliche Grünflächen

P

private Grünflächen

Parkanlage

Bootsanleger

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für den Artenschutz (Schrecken) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung im Planteil A der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmal- und Naturschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

E

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

D

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Biosphärenreservat Flußlandschaft Elbe (§ 19 NatSchG LSA)

Geschützter Park nach der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesnaturschutzgesetz der DDR i.V. mit § 59 (1) NatSchG LSA

Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Leitung unterirdisch (Abschlagkanal Abwasser)

Leitung unterirdisch (Kommunikationskabel Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg)

Leitung unterirdisch (Hochdruckgasleitung DN 300 / DN 150), beidseitiger Schutzstreifen von 4m

Richtfunktrassen mit Schutzbereich (Die max. zulässige Bauhöhe (in m über HN) darf in der Zonen des Schutzstreifens der Richtfunktrasse 6 m nicht überschreiten.)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ... die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 "Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum" (Teilbereich A) bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.10.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 "Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum" (Teilbereich A) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.11.2007 über das Amtsblatt Nr. 29 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ... benachrichtigt worden. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ... dem Entwurf der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 "Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum" (Teilbereich A) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, (Teilbereich A) und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ... die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, (Teilbereich A) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Die Satzung über die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 (Teilbereich A) bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ... wird hiermit ausgeteilt. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister
Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, (Teilbereich A) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 "Elbebahnhof/ Südliches Stadtzentrum" (Teilbereich A) ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, (Teilbereich A) übereinstimmt. Magdeburg, den ... Oberbürgermeister	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den ... Stadtplanungsamt	

Planteil B / Textliche Festsetzungen

Im Planteil B werden folgende Festsetzungen ergänzt bzw. geändert:

§ 1 (Ergänzung) Einzelhandelsbetriebe sind nur in Form von Nachbarschaftsläden bis 400 m² Nutzfläche zulässig. (§9(1) Nr.1 BauGB, §1(9) BauNVO)

§ 3 (Ergänzung) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur in Form von Nachbarschaftsläden bis 400 m² Nutzfläche zulässig. (§9(1) Nr.1 BauGB, §1(9) BauNVO)

§ 3a In den Baugebieten MI 12, WA 1 und WA 2 (nördlicher Bereich) sind angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnnutzung, Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) und Stellplätze im Erdgeschoss unzulässig (§9(1) Nr. 1 BauGB, §9(3) BauGB, §12(6) BauNVO, §14(1) BauNVO).

§ 4a Ein Zurücktreten von der Baulinie kann für das oberste Geschoss bis zu einem Maß von 4 m sowie für Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Loggien bis zu einem Maß von 1,50 m zugelassen werden. (§23(2) BauNVO)

§ 5 (Neufassung) Für die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude gelten folgende Bezugshöhen (Höhenlage Kanaldeckel in öffentlichen Verkehrsflächen):

- 48,70 m ü. NHN für MI 1/MI 8;
- 48,86 m ü. NHN für MI 2/MI 9/VA 3;
- 48,45 m ü. NHN für MI 3/MI 10/WA 2;
- 48,61 m ü. NHN für MI 4;
- 47,42 m ü. NHN für MI 12;
- 47,47 m ü. NHN für WA 1.

Das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe bemisst sich bei Flachdächern nach der sichtbaren Oberkante des Gebäudes (Attika).

§ 5a Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen (Höchstmaß, einschl. Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelfgeschosses ist innerhalb des im Planteil A dargestellten Änderungsbereiches zulässig.

§ 6 (Ergänzung) Die Abweichung gilt nur für untergeordnete Gebäudeteile. Sie gilt auch für Garagen in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

§ 6a Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestzahl der Vollgeschosse kann unter den in § 6 genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

§ 9a In den Mischgebieten sind bei gewerblicher Nutzung Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§12(6) BauNVO). Ausnahmsweise zulässig ist ein gewerbliches Parkhaus im Bereich der Mischgebiete MI 1 bis 3.

§ 10 (Ergänzung) Ebenfalls zulässig ist eine gastronomische Nutzung in der privaten Grünfläche am MI 12.

§ 11 (Ergänzung) Die maximale Länge der Baukörper von 26 m gilt ebenso für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3. Im MI 12 und WA 1 kann die festgesetzte Baukörperlänge ausnahmsweise überschritten werden, um den Platz an der Elbe baulich zu fassen.

§ 29 (Ergänzung) Die Festsetzung gilt auch für das Mischgebiet MI 11.

Neben den vorgenannten Ergänzungen sowie den im Ausschnitt Planteil A dargestellten Änderungen bleiben alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 bestehen.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 242-1 ELBEBAHNHOF / SÜDLICHES STADTZENTRUM

Teilbereich A

Stand: Oktober 2008

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkarteneuszuges: 10/2008